

# INFORME

[barcelona.cat/comerc](http://barcelona.cat/comerc)

Ajuntament de  
Barcelona



**Objecte:** Reial Decret-Llei 15/2020, de 21 d'abril  
**Publicació al BOE:** 22 d'abril de 2020  
**Entrada en vigor:** L'endemà dia 23 d'abril de 2020,  
i durant 15 dies, a l'estar pendent  
de ratificació definitiva per part  
del Congrés de Diputats.

S'informa de les mesures recollides al Reial Decret-Llei 15/2020, en relació a la reducció de costos per a PIMES i autònoms. L'esmentat Reial decret-llei preveu de l'article 1 a 5 mesures per a reduir els costos de les PIMES i dels autònoms. Es concreta amb dos règims diferents, en relació a les obligacions arrendaticies, previstos als articles 1 i 2, i un requisits comuns als articles 3 a 5.

## **ARTICLE 1**

L'article 1 previst pels arrendaments per a ús diferent a habitatge amb grans tenidors. El requisits per a la seva aplicació són les següents:

- **Arrendatari:** Persona física o jurídica part en un arrendament per a ús distint d'habitatge, d'acord amb l'article 3 de la Llei d'arrendaments Urbans de 1994 (1).
- **Arrendador:** Empresa, entitat pública d'habitatge o gran tenidor (2).
- **Mesura:** Moratòria en el pagament de la renda durant l'estat d'alarma i les seves pròrrogues; i les mensualitats següents fins a un màxim de 4. Aplaçament sense penalitats, ni meritació d'interessos. Les quotes es fraccionaran i s'hauran de satisfer en un termini de dos anys, comptador des de que s'hagi superat l'impacte de la COVID-19, o hagin passat els 4 mesos anteriorment citats, i sempre que el contracte d'arrendament o les seves pròrrogues estiguin vigents.
- **Termini:** L'arrendador tindrà un més per acceptar la sol·licitud de l'arrendatari. Excepte si ja s'ha pactat moratòria o reducció de la renda amb anterioritat, supòsit en el qual no s'aplica l'article i s'ha de complir l'acord.

### **(1) Art. 3 LAU:**

Es considera arrendament per a ús diferent del d'habitatge aquell arrendament que, recaient sobre una edificació, tingui com destí primordial un diferent de l'establert a l'article anterior.

2. En especial, tindran aquesta consideració els arrendaments de finques urbanes celebrats per temporada, sigui aquesta d'estiu o de qualsevol altra, i els celebrats per a exercir-se a la finca una activitat industrial, comercial, artesanal, professional, recreativa, assistencial, cultural o docent, qualsevol que siguin les persones que els celebrin.

(2) Gran tenidor: Propietari de 10 o més immobles urbans, excloent-ne garatges i trasters o propietaris d'immobles de més de 1.500 m<sup>2</sup>)

## **ARTICLE 2**

L'article 2 regeix per altres supòsits d'arrendaments per a ús diferent del d'habitatge. El requisits per a la seva aplicació són els següents:

- **Arrendatari:** Persona física o jurídica part en un arrendament per a ús distint d'habitatge, d'acord amb l'article 3 de la Llei d'arrendaments Urbans de 1994 (LAU 94).
- **Arrendador:** Diferent del definit a l'article 1.
- **Mesura:** Aplaçament temporal i extraordinari en el pagament de la renda.
- **Termini:** L'arrendatari tindrà el termini d'un mes per a sol·licitar-ho. Excepte si ja s'ha pactat aplaçament o reducció de la renda amb anterioritat, supòsit en el qual no s'aplica l'article i s'ha de complir l'acord.
- **Fiança:** La fiança del contracte es podrà disposar per al pagament de la renda, però s'haurà de reposar en el termini d'un any, o en el que resti de vigència del contracte.

## **ARTICLE 3**

L'article 3 conté els requisits que han de complir els arrendataris per acollir-se als articles 1 o 2. Aquests requisits per a autònoms i PIMES són:

### **3.1 Autònoms. Immoble afecta a l'activitat econòmica del l'autònom:**

- Afiliat i donat d'alta a la data de la declaració de l'estat d'alarma en el règim especial de treballadors autònoms (RETA).
- Que la seva activitat hagi quedat suspesa pel Decret d'alarma.
- Si no s'ha vist suspesa, ha d'acreditar una reducció de la facturació del mes natural anterior al que es sol·licita l'aplaçament d'almenys un 75% en relació a la facturació mitja mensual del trimestre al qual pertany l'esmentat mes referit a l'any anterior.

### **3.2 PIMES. Immoble afecta a l'activitat econòmica de la PIME**

- No superar els límits de l'article 257.1 de la Llei de Societats de Capital (3).
- Que la seva activitat hagi quedat suspesa pel Decret d'alarma.
- Si no s'ha vist suspesa, ha d'acreditar una reducció de la facturació del mes natural anterior al que es sol·licita l'aplaçament d'almenys un 75% en relació a la facturació mitja mensual del trimestre al qual pertany l'esmentat mes referit a l'any anterior.

(3) Art. 257.1 LSC: Podran formular balanç i estat de canvis en el patrimoni net abreujat les societats que durant dos exercicis consecutius reuneixin, a la data de tancament de cada un d'aquests, almenys dues de les circumstàncies següents:

- a)** Que el total de les partides de l'actiu no superi els quatre milions d'euros.

**b)** Que l'import net de la seva xifra anual de negocis no superi els vuit milions d'euros.

**c)** Que el número mig de treballadors empleats durant l'exercici no sigui superior a cinquanta.

Les societats perdran aquesta facultat si deixen de reunir, durant dos exercicis consecutius, dues de les circumstàncies a les quals es refereix paràgraf anterior.

## **ARTICLE 4**

L'article 4 regula l'acreditació dels requisits. Estipulant en quant a la reducció de facturació es farà mitjançant declaració responsable. L'arrendador podrà exigir que se li mostrin els llibres comptables per a comprovar-ho. I en quant al cessament de l'activitat s'haurà d'acreditar per mitjà de certificació expedida per l'AEAT o òrgan competent de la CCAA.

## **ARTICLE 5**

L'article 5 preveu les conseqüències de l'aplicació indeguda. En aquest cas els arrendadors seran responsables dels danys i perjudicis provocats, així com també de les despeses generades, tot això sense perjudici de les responsabilitats d'altre ordre motivades per la seva conducta.

[Més informació](#)